

Bridge Housing Communities

Preguntas Frecuentes

Actualizado el 13 de diciembre de 2018

El 27 de septiembre de 2016, AB 2176, redactado por Nora Campos, miembro de la Asamblea, fue firmado como ley por el Gobernador Jerry Brown. AB 2176 modifica la Ley de Crisis de Refugios y autoriza un programa piloto de cinco años que permite que la Ciudad de San José cree Comunidades de Vivienda Puente (*Bridge Housing Communities*, BHC) de emergencia para residentes sin hogar, junto con: 1) una declaración de crisis de refugios; 2) adopción de una ordenanza que establezca normas edilicias, de salud y seguridad, y; 3) cumplimiento con otros términos de la ley incluidos planes de transición para cada residente. Esto incluye vivienda temporal en estructuras nuevas o existentes en propiedades que sean propiedad de la Ciudad o que la Ciudad tenga arrendadas.

El 8 de diciembre de 2018, el Departamento de Vivienda de la Ciudad de San José emitió un memorando con recomendaciones sobre la selección, el desarrollo y las operaciones del sitio final de Bridge Housing Communities (BHC) que se tendrá en cuenta en la Reunión del Consejo de la Ciudad el 18 de diciembre de 2018. Este memorando y documentos de apoyo se pueden encontrar en:

Página web de BHC - <http://www.sanjoseca.gov/index.aspx?NID=5609>

Se proporcionan estas preguntas frecuentes para responder a muchas de las preguntas que la Ciudad ha recibido hasta la fecha. Estas preguntas frecuentes actualizadas incluyen respuestas a nuevas preguntas y actualizaciones a preguntas anteriores relevantes.

Costo

P: ¿Cuál es el costo de una Bridge Housing Community?

R: El 12 de diciembre de 2017, el Departamento de Vivienda proporcionó proyecciones de costo iniciales al Consejo de la Ciudad para estudiar opciones de desarrollo con el objetivo de BHC. En ese momento los costos de desarrollo y construcción se basaron en diseños conceptuales. Los diseños se desarrollaron antes de que se eligieran los sitios de BHC. Desde la reunión de diciembre, el personal ha trabajado con Habitat for Humanity y otros socios de desarrollo para desarrollar las normas edilicias y de desarrollo, perfeccionar los diseños del sitio y los habitáculos dormitorio e investigar los requisitos y costos de los servicios públicos para cada uno de los dos sitios. Sobre la base de los diseños finales y las nuevas normas, el costo del desarrollo y construcción se estima en el entorno de \$2,150,000 por sitio. La siguiente Tabla ofrece un resumen de los costos para el diseño revisado y una comparación con las estimaciones preliminares proporcionadas en el mes de diciembre anterior.

<i>Desarrollo</i>	<i>Proyecciones de costos preliminares</i>	<i>Costo revisado por sitio (40 habitáculos dormitorio)</i>
Costo directo de desarrollo y construcción		
Desarrollo del sitio	\$1,775,000	\$990,000
Edificios de centro comunitario	\$400,000	\$300,000
Habitáculos dormitorio de emergencia	\$750,000	\$260,000
Condiciones generales	Incluido en el desarrollo del sitio	\$280,000
Construcción total	\$2,925,000	\$1,830,000
Costo indirecto de desarrollo y construcción		

Bridge Housing Communities

Preguntas Frecuentes

Actualizado el 13 de diciembre de 2018

Gastos generales de habitáculo dormitorio	No incluido	\$320,000
Desarrollo total		\$2,150,000
Contingencias de construcción	No incluidas	\$430,000
Total de desarrollo con contingencias		\$2,580,000

P: ¿Cuáles son los principales elementos de costo de la construcción de Bridge Housing?

R: Los principales elementos de costo de Bridge Housing Community son la construcción de 40 habitáculos dormitorio de emergencia, la construcción de centros de apoyo comunitario para los residentes y los costos de desarrollo del sitio. Estos elementos se describen brevemente a continuación.

- 1) *Costos de Habitáculo dormitorio de emergencia:* El costo de construir 40 habitáculos dormitorio de emergencia a través de los esfuerzos de voluntarios de Habitat for Humanity es de aproximadamente \$6,500 por habitáculo dormitorio. Según el BHC piloto, cada habitáculo dormitorio está diseñado para alojar a 1 adulto. La construcción del habitáculo dormitorio es el gasto más pequeño del desarrollo de BHC.
- 2) *Espacio comunitario* - Además de proporcionar los habitáculos dormitorio de emergencia, el Departamento de Vivienda se propone incluir construcciones portátiles en cada sitio que ofrecerán a los residentes y al personal aseos, duchas y una cocina comunitaria básica, totalmente accesibles, así como espacio de encuentro para los residentes, el personal y los proveedores de servicio. El espacio comunitario es esencial para la salud y la seguridad de los residentes y de la comunidad circundante, así como para el éxito global de la BHC.
- 3) *Costos de desarrollo del sitio* - Este costo está asociado con la preparación del terreno para ubicar la BHC. Estos costos incluyen llevar agua, electricidad, alcantarillado y otros servicios públicos de la calle al sitio, así como nivelar y despejar el sitio para ubicar una BHC. Estos costos serían necesarios para cualquier tipo de comunidad provisional. Como con los costos de los habitáculos dormitorio de emergencia, el personal anticipa que estos costos se reducirán significativamente una vez que los sitios sean identificados y analizados con detenimiento.

P: ¿Por qué no utilizar cobertizos utilitarios como otras comunidades?

R. Cada jurisdicción debe evaluar las necesidades de su comunidad y determinar el mejor enfoque para abordar la amplia gama de complejos desafíos a los que se enfrenta. El enfoque de la Ciudad de San José para la vivienda provisional es proporcionar un entorno de vida sano, seguro y digno para sus residentes.

Aunque los cobertizos utilitarios pueden proporcionar una alternativa ligeramente menos costosa, estos tipos de estructuras no proporcionan algunas necesidades humanas básicas tales como calefacción, ventilación adecuada, y protecciones de seguridad contra incendios. El Departamento de Vivienda considera que los cobertizos utilitarios básicos son insuficientes para proporcionar el nivel deseado de

Bridge Housing Communities

Preguntas Frecuentes

Actualizado el 13 de diciembre de 2018

salud, seguridad y dignidad a los residentes y a los alrededores. Además, en virtud de la legislación AB 2176, las Viviendas Puente de San José deben incluir las exigencias esenciales de salud y seguridad.

P: ¿No sería más barato comprar cobertizos utilitarios y modificarlos para satisfacer los requisitos de AB 2176?

A. Muchas otras ciudades han tomado este enfoque. Si bien los cobertizos utilitarios modificados requerirían reformas para que fueran habitables, como por ejemplo aislamiento, iluminación de bajo voltaje, mejor puerta de entrada y ventanas más grandes para brindar más luz y ventilación, estas modificaciones aún no cumplen con algunas de las necesidades básicas requeridas según la AB 2176. Las mejoras adicionales requeridas para cumplir con la AB 2176 que no se proporcionan actualmente en los cobertizos modificados incluyen, detectores de humo con cableado fijo, fuentes de calor eléctricas, al menos un tomacorrientes de energía y una luz interior con energía eléctrica. Además, los habitáculos dormitorio propuestos por la Ciudad incluyen revestimiento de paredes y pisos resilientes para una mayor higiene. Gracias a los esfuerzos de Habitat for Humanity y su modelo de trabajo de voluntarios, se estima que el costo de cada habitáculo dormitorio de Bridge Housing Communities será de aproximadamente \$6,500. Los cobertizos utilitarios modificados usados en otras comunidades, como se describen anteriormente, tienen un costo aproximado de \$6,600 por unidad.

P: ¿La Ciudad exploró otros tipos de opciones de vivienda a corto plazo como casas rodantes recreativas o de FEMA?

R: Sí – El personal de la Ciudad evaluó la viabilidad de varios tipos y modelos de vivienda temporal. Muchas de estas opciones se detallan en el memorando del 12 de diciembre de 2017 que se encuentra en:

<http://www.sanjosca.gov/index.aspx?NID=5611>

Sin importar el tipo de vivienda elegida, el desarrollo del sitio es necesario para el apoyo de las unidades y cierto nivel de servicios comunitarios. Dado el bajo costo de producción de los habitáculos dormitorio de emergencia de \$6,500 por habitáculo, esto es menos costoso que la mayoría de los demás tipos de vivienda temporal.

Vida en BHC

Página web de BHC - <http://www.sanjosca.gov/index.aspx?NID=5609>

P: ¿Quién responsabilizará a los proveedores externos por la forma en que se opere la instalación?

R: Se seleccionó a HomeFirst Services of Santa Clara (HomeFirst) para operar la BHC. Como operador, será responsable de todo el mantenimiento, las operaciones y los servicios asociados con BHC y los sub-proveedores como la seguridad. Esto incluye todos los suministros, equipo, personal y seguro para operar totalmente cada sitio propuesto. El Departamento de Vivienda de la Ciudad estará monitoreando atentamente el desempeño de HomeFirst y todas las operaciones de BHC durante la duración de la iniciativa de BHC. Al igual que con todos los demás proyectos y servicios financiados por la ciudad y

Bridge Housing Communities

Preguntas Frecuentes

Actualizado el 13 de diciembre de 2018

administrados a través del Departamento de Vivienda, el acuerdo entre la Ciudad y HomeFirst establecerá resultados y acciones concretos del proyecto, objetivos de desempeño y resultados generales para BHC y HomeFirst. Además, como con la mayoría de los acuerdos orientados al servicio, el Departamento de Vivienda exigirá que se presente un informe al Consejo de la Ciudad anualmente sobre el desempeño de HomeFirst y el éxito en general de BHC.

P. ¿La Ciudad de San José ha determinado quién residirá en las BHC?

A. Adultos que trabajen o que tengan antecedentes de trabajo y que no tengan vivienda residirán en dos BHC piloto. Los residentes serán evaluados por el sistema de atención coordinada de Santa Clara y deberán tener o desarrollar un plan de vivienda para irse a una vivienda permanente. Los posibles residentes serán referidos a HomeFirst donde se los estudiará para determinar su elegibilidad para BHC. Se pueden encontrar más detalles sobre la operación, los servicios y la elegibilidad de residentes en el memorando del 8 de diciembre de 2018 en el enlace a la página web de BHC anterior.

P: ¿Habrá servicios y seguridad en el lugar en las BHC?

R: Sí. Durante el primer año de las BHC piloto, el operador del sitio estará obligado a proporcionar seguridad contratada en el lugar las 24 horas los siete días de la semana. Además, el personal de servicios del programa estará en el lugar para proporcionar la administración del sitio y servicios para los residentes. Después de un año de funcionamiento, la Ciudad volverá a evaluar la necesidad de seguridad las 24 horas.

P: ¿Los residentes de la BHC deberán pagar alquiler?

R: Sí - **Alquiler** – De acuerdo con los Programas de Realojamiento Rápido que trabajarán en conjunto con las BHC piloto, los residentes deberán pagar un alquiler mensual.

P: ¿Qué pasa con los residentes que rompen las reglas y se les pide que se vayan? ¿Esto no añadirá más personas sin hogar en nuestras calles?

R: A los residentes de BHC se les requerirá seguir las reglas de la comunidad de la misma manera que a un inquilino de apartamento o huésped de hotel se le requiere seguir las reglas aplicables. Al igual que los inquilinos de apartamentos o los huéspedes de hoteles, habrá consecuencias por no seguir las reglas en una BHC, que pueden incluir la remoción. Como con cualquier otro requerimiento regulatorio, ya sea una ley, regla o código de conducta, la sanción se basará en la gravedad de la infracción. En otras palabras, no todas las violaciones constituirán remoción. Junto con las reglas y códigos de conducta, habrá un protocolo establecido para tratar las violaciones en las BHC.

Bridge Housing Communities

Preguntas Frecuentes

Actualizado el 13 de diciembre de 2018

Si bien Bridge Housing es un modelo de desarrollo bastante nuevo y único, la población atendida y los servicios son muy similares a los modelos del programa de realojamiento rápido (RRP por sus siglas en inglés) que han tenido éxito en todo el país durante varios años. Históricamente, este tipo de programas han tenido un éxito del 70% al 90 % en la transición de personas sin hogar a viviendas permanentes. Además del apoyo tradicional proporcionado a través de RRP, San José está proponiendo un nivel más alto de servicios, apoyo y coordinación de los residentes en BHC con el fin de hacer la transición a una vivienda permanente. Si bien es posible que un pequeño número de residentes de BHC no logre una transición exitosa a una vivienda permanente, el impacto general de BHC será una reducción del número de personas sin hogar en las calles.

P: ¿Cómo se les impediría a las personas sin hogar de la localidad usar las instalaciones? ¿Estarán totalmente cerradas?

R: Hay varios factores incorporados en el desarrollo y las operaciones para disuadir a los huéspedes no invitados:

- BHC es una vivienda temporal no un refugio, y como tal, los posibles residentes deben ser recomendados y presentar una solicitud de residencia.
- Como vivienda temporal, no se proporcionarán servicios informales a no residentes.
- La instalación estará vallada y cerrada para la privacidad de los residentes.
- Seguridad - durante el primer año de funcionamiento la instalación tendrá seguridad las 24 horas del día, los 7 días de la semana. Después del primer año, se debe volver a evaluar y ajustar las necesidades de seguridad según sea necesario.
- Personal en el sitio - además de la seguridad, el operador de BHC, HomeFirst, tendrá personal en el sitio las 24 horas del día, los 7 días de la semana que monitoreará el sitio y la zona aledaña. Después del primer año, se debe volver a evaluar y ajustar las necesidades de personal según sea necesario.
- Gerentes Residentes – Durante el primer año de operación, los residentes de BHC serán entrenados para asistir en la administración y supervisión de BHC.

P: ¿Se exigirán pruebas de consumo de drogas?

R: No, no se exigirán pruebas de consumo de drogas en las BHC piloto. El programa BHC no exige una sobriedad absoluta para participar en él pero hay reglas de comportamiento estrictas en la comunidad BHC. Si el comportamiento viola las pautas de la comunidad, esto podría dar como resultado la expulsión de la comunidad. Los residentes no pueden tener drogas ilegales, ni fabricar drogas, ni tener parafernalia de drogas en la propiedad de BHC. No se permite el alcohol ni la marihuana en los lugares comunes/comunitarios/compartidos.

La mayoría de las comunidades del país han adoptado el modelo de "Housing First", incluido San José y el Condado de Santa Clara. Housing First es un enfoque para conectar de forma rápida y exitosa a personas y familias sin hogar a viviendas permanentes sin condiciones previas ni barreras para ingresar, como por ejemplo, requisitos de sobriedad, tratamiento o participación en servicios. Se ofrecen servicios

Bridge Housing Communities

Preguntas Frecuentes

Actualizado el 13 de diciembre de 2018

de apoyo para maximizar la estabilidad de la vivienda y evitar que vuelvan a estar en situación de calle en lugar de abordar objetivos de tratamiento predeterminados antes de ingresar a una vivienda permanente.

P: ¿Estas BHC atraerán más delitos a los vecindarios cercanos?

R: No se prevé que las BHC propuestas atraigan más delitos a la zona. Contrario a esta creencia, otras ciudades con comunidades similares han reportado una disminución de los delitos después de la apertura de estos centros. Estos centros por lo general proporcionan más seguridad, servicios de extensión a las personas sin hogar, y otros recursos que a menudo no se encuentran en los vecindarios cercanos para tratar el problema de la falta de vivienda.

Desarrollo de BHC

P: ¿Cómo se eligieron los sitios propuestos y cuáles fueron los criterios?

R: AB 2176 exige que la BHC de la Ciudad se ubique en propiedades que sean propiedad de la Ciudad o arrendadas por la Ciudad. Además de la lista de 99 sitios de propiedad de la Ciudad que se evaluó originalmente, las agencias socias incluyendo Caltrans, Santa Clara Valley Water District, y Valley Transportation Authority ofrecieron voluntariamente el uso de 23 sitios adicionales para un uso a corto plazo para alojar a BHC. La metodología utilizada para clasificar la lista de sitios potenciales se basó en la retroalimentación colectiva y fue revisada y aprobada por el Consejo de la Ciudad el 12 de diciembre de 2017. Los criterios de clasificación de sitios se desarrollaron después de recibir una aportación significativa de la comunidad, el Consejo de la Ciudad y los asociados para el desarrollo. La evaluación de los sitios comenzó con la evaluación de las necesidades básicas del sitio, tales como los requisitos de tamaño mínimo, el acceso a los servicios públicos y la propiedad del sitio. Los sitios que cumplieron los requisitos mínimos fueron entonces clasificados sobre la base de un proceso de puntuación objetiva que tuvo en cuenta las preocupaciones de la comunidad - como factores negativos para escuelas y residencias - y otros factores pertinentes del sitio (es decir, restricciones ambientales) para determinar los tres principales sitios candidatos. Los factores negativos para las escuelas pre-K-12.º grado y residencias superan a otras iniciativas (es decir, dispensarios de marihuana) que plantearon preocupaciones comunitarias similares.

P: ¿Se requiere una revisión ambiental para construir la BHC?

R: Sí. La Ciudad no está exenta de la realización de una revisión ambiental de cada sitio candidato para las BHC. Todas las propuestas de sitios para las BHC están obligadas a pasar un estudio ambiental completo en virtud de la Ley de Calidad Ambiental de California (CEQA).

P: P: ¿Por qué construir solamente 40 habitáculos dormitorio en las BHC - ya que solo va a solucionar una pequeña parte de la crisis de las personas sin hogar?

Bridge Housing Communities

Preguntas Frecuentes

Actualizado el 13 de diciembre de 2018

R: Además del proyecto de BHC, la Ciudad está apoyando numerosas iniciativas destinadas a abordar soluciones provisionales hasta que se puedan construir viviendas permanentes. Algunas soluciones provisionales recientes incluyen la apertura de lugares de calentamiento durante la noche (OWL), la aprobación de una ordenanza de refugio temporal e incidental, y la conversión de dos hoteles. El proyecto piloto de BHC es una opción adicional. Las BHC piloto proporcionarán a la Ciudad información crítica acerca de los éxitos y desafíos del desarrollo y funcionamiento de las BHC.

P: ¿Las Viviendas Puente son realmente la respuesta para poner fin a la carencia de hogar aquí en San José?

R: No, las Viviendas Puente acercan a los residentes un paso más al objetivo de poner fin a su situación de calle. Debido a la magnitud y la complejidad del problema de las personas sin hogar en San José y en toda la región, es necesaria una amplia gama de oportunidades de vivienda. De acuerdo con la investigación sobre mejores prácticas basadas en pruebas científicas, la creación de viviendas permanentes es la solución a largo plazo más eficaz para poner fin a la carencia de hogar en San José y en todo el condado. Las Viviendas Puente son solo una de las muchas oportunidades de vivienda que se crean como una "solución provisional" para la transición de las personas sin hogar desde la calle a una vivienda permanente.

P: P: ¿El desarrollo de viviendas asequibles incrementa la delincuencia y/o reduce los valores de propiedad en el área en la cual se desarrollan?

R: No hay pruebas válidas para sugerir que una vivienda asequible aumenta la delincuencia o impacta negativamente a los valores de propiedad en el área en que se desarrolla. Por el contrario, se han realizado varios estudios sobre el impacto de la vivienda asequible en los vecindarios cercanos y se ha llegado a la conclusión de que en la mayoría de los casos estos desarrollos recientemente construidos contribuyen a la diversidad y el valor de las comunidades cercanas.

P: El sitio D3 parece estar ubicado dentro de una zona de inundación. De acuerdo con el Mapa de Inundaciones de FEMA, se encuentra en el área anaranjada del mapa y tiene una probabilidad de inundación anual del 1 %.

R: Aunque algunas de las áreas circundantes al sitio D3 están listadas como un Área Especial de Peligro de Inundación (SFHA, por sus siglas en inglés), el sitio D3 no está dentro de un SFHA. El sitio D3 está en un "Área de Riesgo Mínimo de Inundación". No hay limitaciones edilicias relacionadas con inundaciones.

Nota: Es importante notar que incluso las áreas que han sido identificadas en el SFHA no necesariamente tienen prohibido construir nuevas edificaciones. Dependiendo de la designación de inundación, estas áreas a menudo requieren esfuerzos de mitigación de inundación como condición para edificar.

Estos resultados se confirmaron en el Estudio Inicial exigido según CEQA que se publicó para revisión y comentarios públicos el 9 de noviembre de 2018.

Bridge Housing Communities

Preguntas Frecuentes

Actualizado el 13 de diciembre de 2018

Después del piloto

P: P: ¿Las BHC piloto pasarán a ser permanentes, o los sitios de las BHC se disolverán una vez que AB 2176 caduque en enero de 2022?

R: Actualmente se prevé que cualquier Bridge Housing Community se disolverá cuando AB 2176 caduque en enero de 2022. Sin embargo, no se sabe si AB 2176 se extenderá a través de la legislación del Estado. Además, los habitáculos dormitorio de emergencia, así como los edificios de la comunidad serán diseñados para permitir movilidad en caso de que la Ciudad identifique usos alternativos de las ubicaciones piloto.

P: Si este es un proyecto piloto exitoso, ¿qué sitios elegirían? Parece que hay muy pocos para elegir, así que ¿cómo podría ser esto una buena solución si no hay sitios viables?

R: El Consejo de la Ciudad deliberará sobre la recomendación del personal en la reunión del Consejo de la Ciudad del 18 de diciembre de 2018. Si el Consejo de la Ciudad decide avanzar con la recomendación del personal, entonces el personal del Departamento de Vivienda le informará al Consejo de la Ciudad sobre los éxitos y lecciones aprendidas durante el desarrollo y la implementación de la BHC piloto. En ese momento, el personal buscará la dirección del Consejo de la Ciudad sobre el desarrollo futuro de las BHC, incluyendo la ubicación de futuras comunidades.

Otras posibilidades incluyen:

- Nuevos sitios de la Ciudad no incluidos originalmente en la lista de 99 sitios - La lista original de 99 sitios era el excedente de tierra de la Ciudad en 2017 cuando comenzó el proceso de localización. La Ciudad agrega periódicamente nuevos sitios a la lista de excedente cuando se retiran instalaciones más antiguas de la ciudad o cuando se adquieren tierras mediante compra o negociación.
- Agencias socias – la Ciudad continuará explorando asociaciones con otras agencias públicas tales como Caltrans, VTA, y Santa Clara Valley Water District, donde se obtuvieron los dos sitios considerados para la BHC piloto.
- Arrendamiento de terrenos privados – Aunque es costoso, la Ciudad puede considerar arrendar propiedad privada, como futuros sitios de desarrollo de viviendas, si es factible. Esto puede ser aún más viable una vez que se haya establecido el primer proyecto piloto y las lecciones aprendidas resulten en reducciones en los costos de desarrollo y operación de las BHC.